

## データから読み解く都心不動産マーケット

コロナ禍の影響が色濃く残るなかで都心の不動産マーケットは堅調に推移し、感染“第6波”へ警戒しながらも国内では人の動きが少しずつ戻りつつある。だが、世界的には変異株を中心に感染拡大が続き、原油高や物流混乱の影響も見られる。さらに高額物件が支えてきた都心の不動産相場に変調の兆しが出ている点も気がかりだ。強弱の見通しが交錯するマーケットの現状を、データから読み解いてみたい。

### Pick Up 1

相場を押し上げてきた高額物件の成約が  
10月以降は減少傾向に

## 2億円以上の成約が1割を超え、価格相場を牽引

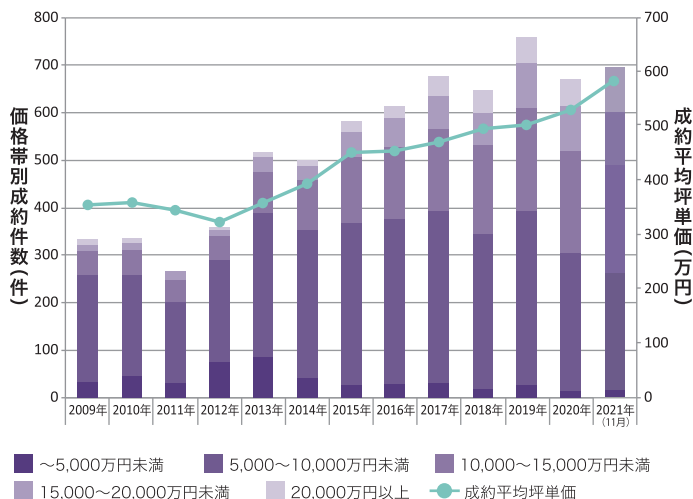
グランタクト対象マンションのデータから2021年11月までの成約状況を振り返ってみよう。まず成約件数は1～11月合計で699件と2020年の年間件数(673件)を上回り、過去最多だった2019年(759件)と肩を並べる水準となっている。2019年や2020年と異なるのは価格帯別の比率だ。過去2年と比べ、2021年は1億円未満の件数が減り、1億円以上の件数が増えた。特に2億円以上は過去2年がいずれも50件台だったのに対し、2021年は95件に増えており、年間では100件を超えそうな勢いだ。2億円以上の成約が全体に占める比率は初めて1割を超え、13.6%に達している。

高額物件の成約件数比率が高まったことから、価格相場は引き続き上昇傾向となっている。2021年1～11月の平均坪単価は582.7万円となり、2022年比で1割近く上昇した。坪単価の上昇はアベノミクスが始まった2013年から9年連続だが、上昇率は2013年や2014年のそれに匹敵する高さだ。コロナ禍の影響が続くなか、都心の高額物件への根強いニーズが相場を押し上げている状況といえる。

### ■価格帯別成約件数・坪単価推移グラフ

GRANTACT 取扱マンションにおける成約マーケット

(対象エリア:※対象エリア:港区・千代田区・新宿区・文京区・渋谷区・目黒区・品川区)



2009年1月～2021年11月におけるGRANTACT取扱中古マンションの価格帯別成約件数と平均坪単価の推移。

※上記の表・グラフは公益財団法人東日本不動産流通機構データ元に当社にてGRANTACT取扱マンション成約データを抽出の上、作成しました。

※上記グラフは、2021年12月4日時点で成約登録済みのデータを抽出し、作成しました。

データ抽出後に追加登録されたデータにより、次回グラフ作成時に過去の実績が変動する場合がございます。予めご承知おきください。

## 7月以降は成約件数が減少に転じ、高額物件も低迷

月ごとの動きも見ていこう。2021年の前半は成約件数が前年を上回る傾向が続いていたが、7月以降は前年比で減少が続いている。価格帯別に見ると1億円以上は7月以降も9月までは前年比ほぼ横ばいで推移したが、10月以降は高価格帯での減少が目立つ。1億円以上の価格帯の前年比減少率は10月が44.2%、11月が31.6%と大きくなった。

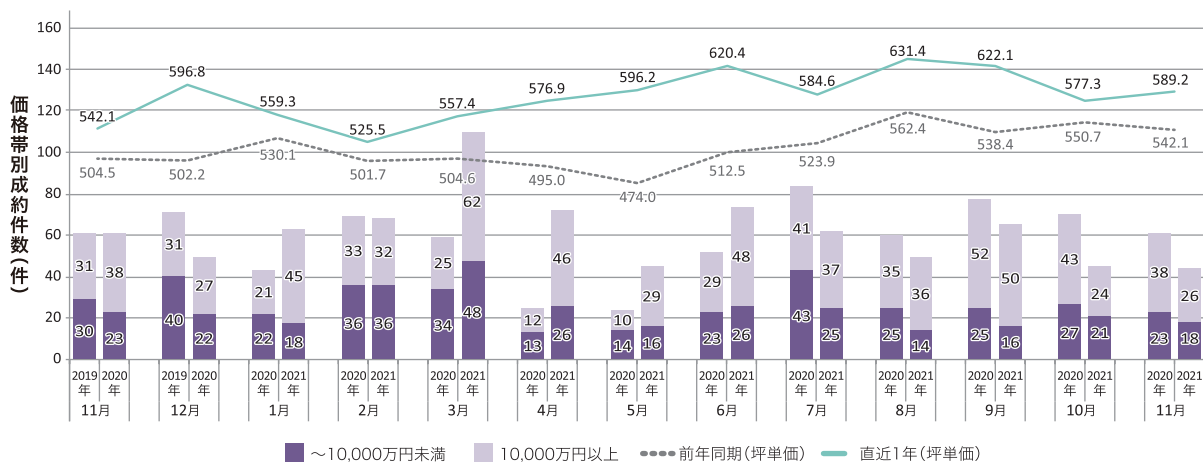
平均坪単価は1月以降、前年を上回る状態が続いている。特に3月以降は上昇傾向が目立ち、6月からは7月を除いて坪単価が600万円を上回った。ただ、10月以降は1億円以上の価格帯が減少したことが影響し、580万円前後で推移している。

7月以降に成約件数が減少に転じた要因としては、コロナ禍の“第5波”が広がったことが挙げられるだろう。10月以降は感染拡大が収まりつつあるが、新たなオミクロン株への警戒もあり、不動産マーケットの先行きにも不透明感が強まっているようだ。

### ■価格帯別成約件数・成約平均坪単価月次推移

GRANTACT 取扱マンションにおける成約マーケット

(対象エリア: ※対象エリア: 港区・千代田区・新宿区・文京区・渋谷区・目黒区・品川区)



2019年11月～2021年11におけるGRANTACT取扱中古マンションの価格帯別成約件数と平均坪単価の推移。

※上記の表・グラフは公益財団法人東日本不動産流通機構データ元に当社にてGRANTACT取扱マンション成約データを抽出の上、作成しました。

※上記グラフは、2021年12月4日時点で成約登録済みのデータを抽出し、作成しました。

データ抽出後に追加登録されたデータにより、次回グラフ作成時に過去の実績が変動する場合がございます。予めご承知おきください。

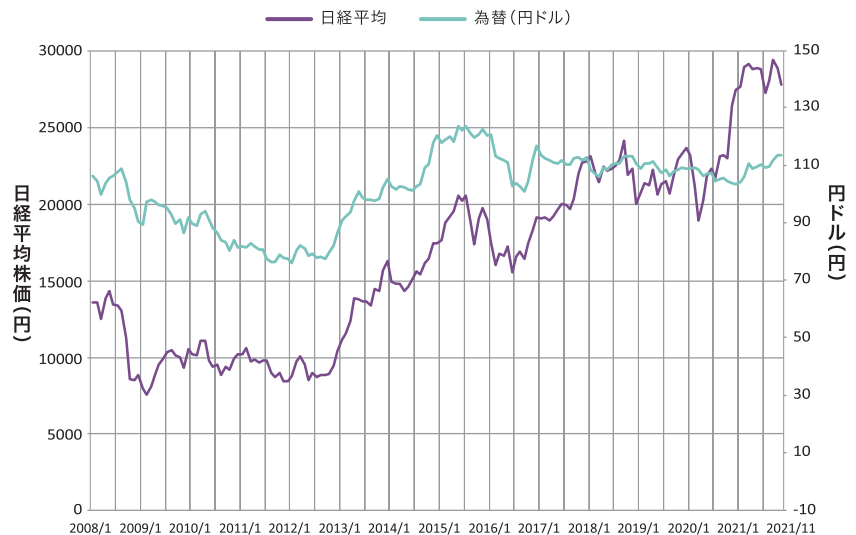
## Pick Up 2

米国で広がるインフレ懸念。  
日米の金利差拡大が波乱要因に？

### 株価は上値の重い展開。日米金利差の拡大で円安に

経済マーケットの動向を確認すると、2021年の株価は一進一退で上値の重い展開となっている。2月から3月にかけてはコロナ禍収束への期待から日経平均株価が3万円を超える場面もあったが、その後は感染の拡大もあり株価が低迷。菅政権から岸田政権へ交代する過程で再び一時3万円を超えたものの、10月以降は2万8000円前後～2万9000円台で推移している。

一方、米国では年初から景気回復と物価上昇が進んだことで長期金利が上昇。日米の金利差が拡大して円が売られ、円安ドル高が進んだ。春から夏にかけてコロナ禍が世界的に広がると安全資産とされる円が買われて一時円高が進んだが、秋以降は再び円安ドル高基調に戻っている。



※上記グラフは日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにて作成しました。※日経平均と円相場は月末における中心相場の数値

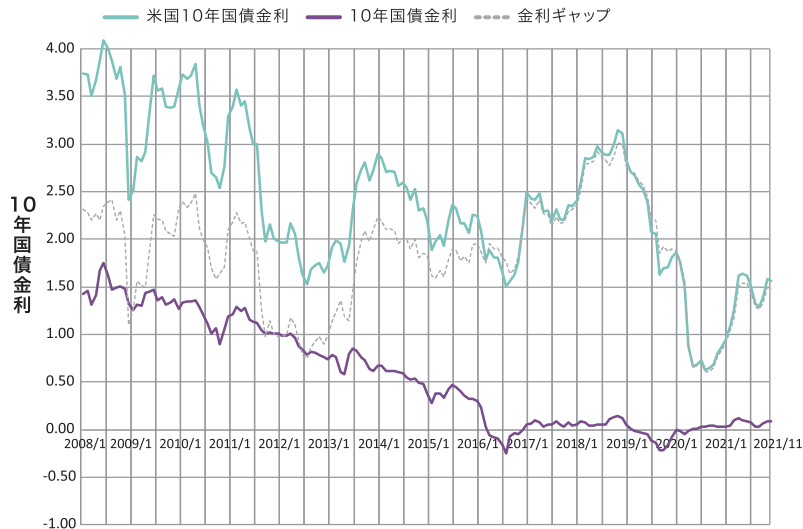
### 日本の長期金利は横ばい。米国では早期の利上げ観測も

日本では日銀が3月に金融政策を修正し、金利変動の許容幅を $\pm 0.25\%$ に拡大したこともあり長期金利が一時 $0.1\%$ を超えたが、4月以降は再び $0.1\%$ 以下に沈んでいる。コロナ禍の第5波がピークに達した8月には $0.01\%$ を割る場面もあったが、その後は感染拡大が落ち着くとともに長期金利が上昇し、10月以降はおおむね $0.05\%$ から $0.1\%$ のレンジでの動きとなっている。

これに対し米国では原油などの資源価格の上昇に加え、コロナ禍による物流の混乱などに伴う供給制約により物価の上昇圧力が高まり、インフレ懸念が強まっている。米連邦準備制度理事会(FRB)はインフレが一時的との見方を改め、テーパリング(量



的金融緩和の縮小)を11月に開始。さらに12月15日の米連邦公開市場委員会(FOMC)で、テーパリングの終了時期の想定を2022年6月から同3月へ前倒しすることを決めた。テーパリング終了後は早期に利上げに踏み切るとの見方が広がり、米国の長期金利は上昇しやすい局面となっている。



※上記グラフは米国10年国債金利はFRB、10年国債金利は財務省より2008年からのデータ抽出の上、東急リハブルにて作成しました。※月平均の数値

## 2022年に都心相場の潮目が変わる展開もあり得る!?

日本でも原油高や供給制約の影響により企業間の物価は上昇傾向となっており、消費者物価指数(生鮮食品を除く総合)も11月は前年同月比0.5%の上昇となったが、日銀が目標と定める2%の物価上昇には届いていない状況だ。そのため日銀による金融緩和策が変更される見通しは立たず、当面は超低金利が続くとみられる。

一方で米国をはじめ世界的には物価上昇圧力から長期金利が上昇しやすくなっており、日米の金利差拡大による円安ドル高傾向が続くとの見方が多い。円安は日本経済にはプラスに働く面もあるが、逆に米国などで株価が下落して日本株に波及するリスクも考えられる。

そうしたなか、都心の不動産マーケットでは秋口から高額物件の成約件数が減少し、平均坪単価が低下していることも気になる動きだ。このまま相場の潮目が変わるのか、あるいは早期に回復して再び価格が上昇トレンドとなるのか。オミクロン株などコロナ禍の動向も含め、2022年は年明けから波乱含みの展開も予見される。



### PROFILE

## 大森 広司

おおもり ひろし

住宅ジャーナリスト。住宅専門のシンクタンク・オイコス代表。

『都心に住む』『SUUMOジャーナル』『AllAbout』などの情報誌やwebで取材・執筆活動を行う。近著に『まるわかり!不動産活用』(共著・日本経済新聞出版社)『マンション管理 修繕・建替え徹底ガイド』(同)などがある。